

Förtydliganden i nya bygglovsreglerna - lovplikten begränsas till bullerpåverkade områden

Regeringen sände nyligen ut ett nytt lagförslag på remiss till Lagrådet. Förslaget gällde förtydliganden och justeringar av de nya bygglovsreglerna. Reglerna som infördes för att förenkla systemet verkar i stället ha skapat förvirring och oro, varför regeringen nu ser ett behov av vissa ändringar.

Regelverket gällande bygglov genomgick nyligen en omfattande reform. Den 1 december 2025 trädde en rad ändringar i kraft i Plan- och bygglagen (PBL) och Plan- och byggförordningen (PBF). Ändringarna innebar bland annat att lättnader skedde i flera tidigare bygglovskrav. Till exempel utökades möjligheten att uppföra och bygga till komplementbyggnader utan krav på bygglov. Syftet med de genomförda ändringarna var att förenkla och förtydliga bygglovsreglerna.

Redan nu har det dock uppstått oklarheter om tillämpningen av reglerna. Den 1 juni 2026 skickade regeringen därför ut en lagrådsremiss där ett förtydligande av bestämmelserna föreslås. Framför allt handlar det om reglerna i 9 kap. 36 § PBL. I paragrafen anges att det i vissa områden av riksintresse för totalförsvaret krävs bygglov för bland annat komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Bestämmelsen omfattar även vissa ekonomibygnader för hästhållning.

Paragrafens nuvarande lydelse anger att det krävs bygglov för ovan nämnda åtgärder "om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält". Denna formulering har väckt frågor om vad som egentligen avses med "områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält". I samband med att regeringen lämnade över lagrådsremissen uttalade man att bestämmelsen, i sin nuvarande lydelse, riskerar att få en annan innebörd än den som var tänkt. I lagrådsremissen föreslår man därför att bestämmelsen får förtydligandet att bygglov endast krävs om "åtgärden vidtas på en plats som kan antas bli utsatt för flygplatsens eller övnings- eller skjutfältets omgivningspåverkan i form av buller".

Förtydligandet handlar alltså om att begränsa lovplikten till bullerpåverkade områden. Det innebär att det inte är tillräckligt att en fastighet ligger inom ett område som på något sätt har betydelse för totalförsvarets verksamhet utan det krävs att den planerade åtgärden kommer ske på en plats som kan antas bli utsatt för buller från flygplatsen eller övnings- eller skjutfältet. I dessa fall krävs alltså bygglov för:

- nybyggnad eller tillbyggnad av komplementbostadshus,
- inredning av ytterligare en bostad i enbostadshus, och
- nybyggnad eller tillbyggnad av ekonomibygnader för hästhållning.

Ändringen innebär, enligt regeringen, att lagen får den innebörd som varit avsedd från början. Syftet med lovplikten i den aktuella paragrafen uppges vara att hantera den omgivningspåverkan i form av buller som försvarets flygplatser och övnings- och skjutfält ger upphov till. För bostäder har lovplikten bland annat motiverats av att nya bostäder i närheten, om de tillkommer utan bygglovsprövning, kan påverka förutsättningarna vid en framtida tillståndsprövning av den militära verksamheten. När det gäller ekonomibygnader för hästhållning är motsvarande motiv att hästar kan störas av buller.

Vad gäller mottagande av de aktuella förtydligandena så har remissinstanserna i huvudsak varit positiva till ändringen. Försvarsmakten har dock motsatt sig förslaget. Försvarsmakten anger att en begränsning av bygglovsplikten i enlighet med förslaget skulle medföra att betydande värden som i dag omfattas av bestämmelsen inte kommer att kunna skyddas framgent. Det kan exempelvis röra sig om säkerhetsavstånd som behövs för att minimera explosionsrisker eller risker med koppling till nyttjande eller förvaring av explosiva, giftiga eller i övrigt skadliga eller farliga ämnen.

Utöver justeringen av 9 kap. 36 § PBL så innehåller lagrådsremissen även flera andra ändringar. Dessa beskrivs i huvudsak som justeringar av rättelsekaraktär, men några har praktiska konsekvenser. En av ändringarna är att ansökan om förhandsbesked inte längre ska behöva innehålla alla uppgifter som krävs vid en bygglovsansökan. Regeringen föreslår en ny paragraf, 9 kap. 86 a § PBL, som anger vilka uppgifter som räcker vid en ansökan om förhandsbesked.

En annan justering gäller möjligheten att få bygglov trots en avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser. Regeringen föreslår att det åter ska framgå att en avvikelse kan godtas när åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Ändringen innebär enligt regeringen inte någon ny materiell ordning utan syftar till att återställa den innebörd som gällde enligt den tidigare bestämmelsen.

Sammantaget är ändringarna, och framförallt förtydligandet av 9 kap. 36 § PBL, ett välkommet besked. En reform som syftar till att förenkla fyller bara sin funktion om reglerna också går att tillämpa på ett förutsägbart sätt. Att regeringen agerar snabbt för att förtydliga bestämmelsens avsedda innebörd är positivt för alla som berörs av bygglovsplikten. Samtidigt visar Försvarsmaktens invändningar att en tydligare avgränsning av lovplikten inte är helt utan konsekvenser då det som vinnas i förutsebarhet för fastighetsägare kan innebära att andra skyddsvärda intressen får stå tillbaka.

Regeringen föreslår att lagändringarna ska träda i kraft den 1 mars 2027. Några särskilda övergångsbestämmelser föreslås inte. Det innebär att de nya bestämmelserna ska tillämpas från ikraftträdandet. Det återstår dock att se hur Lagrådet bedömer förslagen och om riksdagen därefter antar lagändringarna.

Pia Pehrson, Advokat och partner på Foyen Advokatfirma

pia.pehrson@foyen.se

Johanna Lenell, Advokat på Foyen Advokatfirma

johanna.lenell@foyen.se